



## DEVOLUTION OF REAL PROPERTY ACT

## LOI SUR LA DÉVOLUTION DES BIENS RÉELS

### Interpretation

1 In this Act,

“mentally disordered person” includes an insane person and a person of unsound mind;  
« *incapable mental* »

“personal representative” means the executor, original or by representation, or administrator for the time being of a deceased person.  
« *représentant personnel* » *R.S., c.45, s.1.*

### Devolution of real property on personal representatives

2(1) Real property to which a deceased person was entitled for an interest not ceasing on death shall on the deceased person’s death, despite any testamentary disposition, devolve on and become vested in the deceased person’s personal representative as if it were personal property.

(2) A testator shall be deemed to have been entitled at the testator’s death to any interest in real property passing under any gift contained in the testator’s will which operates as an appointment under a general power to appoint by will.

(3) The personal representative is the representative of the deceased in regard to the deceased’s real property to which the deceased was entitled for an interest not ceasing on death as well as in regard to the deceased’s personal property.

(4) Probate and letters of administration may be granted in respect of real property only,

### Définitions

1 Les définitions qui suivent s’appliquent à la présente loi.

« incapable mental » S’entend d’un malade mental ou d’une personne qui ne jouit pas de toutes ses facultés mentales. “*mentally disordered person*”

« représentant personnel » Soit l’administrateur du défunt, soit son exécuteur testamentaire ou celui qui remplit ses fonctions. “*personal representative*” *L.R., ch. 45, art. 1*

### Dévolution des biens réels au représentant personnel

2(1) Malgré toute disposition testamentaire, les biens réels à l’égard desquels un défunt avait droit à un intérêt qui lui survit reviennent et sont dévolus à son décès à son représentant personnel comme s’il s’agissait de ses biens personnels.

(2) Le testateur est réputé avoir eu à son décès un intérêt sur les biens réels qu’il transmet par legs testamentaire qui a l’effet d’une désignation résultant d’un pouvoir général de désignation donné par testament.

(3) Le représentant personnel est le représentant du défunt relativement aux biens réels à l’égard desquels ce dernier avait droit à un intérêt qui lui survit, et relativement à ses biens personnels.

(4) Il peut y avoir homologation du testament et octroi de lettres d’administration

although there is no personal property. *R.S., c.45, s.2.*

relativement aux biens réels uniquement, bien qu'il n'y ait pas de biens personnels. *L.R., ch. 45, art. 2*

### Personal representative to hold as trustee

### Représentant personnel comme fiduciaire

3 Except as provided in this Act, the personal representative of a deceased person holds the real property as trustee for the persons by law beneficially entitled thereto, and those persons have the same right to require a transfer of real property as persons beneficially entitled to personal property have to require a transfer of that personal property. *R.S., c.45, s.3.*

3 Sauf disposition contraire des autres dispositions de la présente loi, le représentant personnel détient les biens réels à titre de fiduciaire pour le compte des bénéficiaires et ces derniers peuvent en demander le transfert au même titre que les bénéficiaires des biens personnels peuvent demander le transfert de ceux-ci. *L.R., ch. 45, art. 3*

### Rules of law to apply

### Application des règles de droit

4 Except as provided in this Act, all enactments and rules of law, and any jurisdiction of the Supreme Court with respect to the appointment of administrators or to probate or letters of administration, or dealings before probate in the case of personal property, and with respect to costs and other matters in the administration of personal property in force before April 1, 1955, and all powers, duties, rights, equities, obligations and liabilities of a personal representative in force on April 1, 1955 with respect to personal property, apply and attach to the personal representative and have effect with respect to real property vested in the personal representative. *R.S., c.45, s.4.*

4 Sauf disposition contraire des autres dispositions de la présente loi, tous les textes législatifs, les règles de droit et la compétence de la Cour suprême en matière de nomination d'administrateurs, de lettres d'administration, d'homologation, d'opérations visant des biens personnels avant l'homologation, des frais et autres questions relatives à l'administration de biens personnels et en vigueur avant le 1<sup>er</sup> avril 1955 et tous les pouvoirs, devoirs, droits, droits de rachat, obligations et responsabilités du représentant personnel existant le 1<sup>er</sup> avril 1955 s'appliquent et appartiennent au représentant personnel et ont effet à l'égard des biens réels qui lui sont dévolus. *L.R., ch. 45, art. 4*

### Saving provision as to administration of assets

### Exception

5 Without prejudice to the rights and powers of a personal representative, the appointment of a personal representative in regard to real property does not, except as otherwise provided in this Act, affect

5 Sans préjudice des droits et pouvoirs d'un représentant personnel, la nomination d'un représentant personnel pour les biens réels ne porte pas atteinte, sauf disposition contraire des autres dispositions de la présente loi :

- (a) any rule as to the marshalling or administration of assets;
- (b) the beneficial interest in real property under any testamentary disposition;
- (c) any mode of dealing with any beneficial interest in real property or the proceeds of

- a) à toute règle concernant l'ordonnancement ou l'administration de l'actif;
- b) à l'intérêt bénéficiaire sur des biens réels accordé en vertu d'une disposition testamentaire;

the sale thereof; or

(d) the right of any person claiming to be interested in the real property to take proceedings for the protection or recovery thereof against any person other than the personal representative. *R.S., c.45, s.5.*

### Administration of real property

6 In the administration of the assets of a deceased person, their real property shall be administered in the same manner, subject to the same liabilities for debts, costs and expenses and with the same incidents, as if it were personal property, but nothing in this Act alters or affects the order in which real and personal assets respectively are now applicable, as between different beneficiaries, in or toward the payment of funeral and testamentary expenses, debts or legacies, or the liability of real property to be charged with payment of legacies. *R.S., c.45, s.6.*

### Personal representatives to be deemed “heirs”

7 When any part of the real property of a deceased person vests in their personal representative under this Act, the personal representative, in the interpretation of any Act or in the interpretation of any instrument to which the deceased was a party or under which the deceased was interested, shall while the estate remains in the personal representative be deemed in law the heir of the deceased as respects that part unless a contrary intention appears, but nothing in this section shall affect the beneficial right to any property or the interpretation of words of limitation of any estate in or by any deed, will or other instrument. *R.S., c.45, s.7.*

### Conveyance or sale of real property

8(1) At any time after the date of probate or letters of administration, the personal

c) à tout mode d’aliénation d’un intérêt bénéficiaire sur des biens réels ou sur le produit de leur vente;

d) au droit de toute personne, prétendant avoir un intérêt dans les biens réels, d’engager des procédures pour les protéger ou les recouvrer, à l’encontre de toute personne autre que le représentant personnel. *L.R., ch. 45, art. 5*

### Administration des biens réels

6 En matière d’administration de l’actif d’une succession, les biens réels du défunt sont administrés de la même manière que s’ils étaient des biens personnels, sous réserve des mêmes obligations quant aux dettes, frais et dépenses, et avec les mêmes particularités. Toutefois, aucune disposition de la présente loi ne modifie ni n’atteint l’ordre dans lequel les biens réels et personnels peuvent maintenant être affectés entre les différents bénéficiaires soit au règlement des frais funéraires et testamentaires, des dettes ou des legs, soit à l’obligation afférente aux biens réels de supporter la charge du paiement des legs. *L.R., ch. 45, art. 6*

### Représentant personnel réputé « héritier »

7 Lorsqu’une partie des biens réels d’un défunt est dévolue à son représentant personnel en vertu de la présente loi, aux fins d’interprétation de toute loi ou de tout instrument auquel le défunt était partie ou duquel il tirait un intérêt, ce représentant personnel, pendant que la succession reste en sa possession, est réputé être en droit l’héritier du défunt pour cette partie, à moins qu’une intention contraire n’apparaisse. Le présent article n’a pas toutefois pour effet de porter atteinte au droit bénéficiaire sur des biens ni de modifier l’interprétation d’une clause limitative créant un domaine que renferme un acte de transfert, un testament ou autre instrument. *L.R., ch. 45, art. 7*

### Transfert ou vente de biens réels

8(1) N’importe quand après la date de l’homologation ou de l’octroi de lettres

representative may convey the real property to any person entitled thereto, and may make the conveyance either subject to a charge for the payment of any money which the personal representative is liable to pay, or without any such charge, and on the conveyance being made subject to a charge for all moneys, if any, which the personal representative is liable to pay, all liabilities of the personal representative in respect of the real property shall cease, except as to any acts done or contracts entered into by the personal representative before the conveyance.

(2) At any time after the expiration of one year from the date of probate or of letters of administration if the personal representative has failed, on the request of the person entitled to any real property, to convey the real property to that person, the Supreme Court may, if it thinks fit, on the application of that person and after notice to the personal representative, order that the conveyance be made, and in default may make an order vesting the real property in the person as fully and completely as might have been done by a conveyance thereof from the personal representative.

(3) If, after the expiration of one year, the personal representative has failed, either to convey the real property or any portion thereof to the person entitled thereto or to sell and dispose of it, the Supreme Court may, on the application of any person beneficially interested, order that the real property or portion be sold on any terms and within any period as may appear reasonable and, on the failure of the personal representative to comply with the order, may direct a sale of the real property or portion on any terms as to cash or credit, or partly one and partly the other, as may be considered advisable. *R.S., c.45, s.8.*

#### **Powers of sale**

9 The personal representative may sell the real property for the purpose not only of paying debts but also of distributing the estate among

d'administration, le représentant personnel peut transférer les biens réels à la personne qui y a droit. Ce transfert peut se faire sous réserve de toute charge qui grève les biens en garantie du paiement de la dette dont est redevable le représentant personnel, ou libre d'une telle charge, et si un transfert est grevé, le cas échéant, d'une charge en garantie de toutes les sommes dont est redevable le représentant personnel, toutes les obligations du représentant personnel à l'égard du bien réel cessent, à l'exception des actes accomplis ou des contrats conclus par le représentant personnel avant le transfert.

(2) N'importe quand après l'expiration d'un délai d'un an à compter de la date de l'homologation ou de l'octroi de lettres d'administration, si le représentant personnel a négligé de transférer des biens réels à la personne qui y a droit après qu'elle en a fait la demande, la Cour suprême peut, à la demande de cette personne et si elle l'estime juste, après notification au représentant personnel, ordonner la réalisation du transfert et, à défaut, rendre une ordonnance attribuant les biens réels à cette personne aussi entièrement qu'ils auraient pu l'être par un transfert fait par le représentant personnel.

(3) Si, à l'expiration du délai d'un an, le représentant personnel a négligé de transférer la totalité ou une partie des biens réels à la personne qui y a droit ou de les vendre et d'en disposer, la Cour suprême peut, à la demande d'une personne y ayant un intérêt bénéficiaire, ordonner que les biens réels ou une partie de ceux-ci soient vendus aux conditions et dans le délai qui semblent raisonnables. Si le représentant personnel ne se conforme pas à cette ordonnance, la Cour suprême peut ordonner la vente de tout ou partie des biens réels, au comptant ou à crédit, ou en partie au comptant et en partie à crédit, selon ce qu'elle juge indiqué. *L.R., ch. 45, art. 8*

#### **Pouvoir de vente**

9 Le représentant personnel peut vendre les biens réels non seulement pour acquitter les dettes, mais aussi pour effectuer le partage de la

the persons beneficially entitled thereto, whether or not there are debts, and it shall not be necessary that the persons beneficially entitled concur in any such sale except when it is made for the purpose of distribution only. *R.S., c.45, s.9.*

### Sale for distribution only

10(1) Except as provided in this Act, no sale of real property for the purpose of distribution only is valid as respects any person beneficially interested unless that person concurs therein.

(2) If, in the case of such a sale, a mentally disordered person is beneficially interested or adult beneficiaries do not concur in the sale, or if under a will there are contingent interests or interests not yet vested or the persons who may be beneficiaries are not yet determined, the Supreme Court may, on satisfactory proof that the sale is in the interest and to the advantage of the estate of the deceased and the persons beneficially interested therein, approve the sale, and any sale so approved is valid as respects those contingent interests and interests not yet vested and binds any mentally disordered person, non-concurring person and beneficiary not yet determined.

(3) If an adult accepts a share of the purchase money, knowing it to be that, the adult is deemed to have concurred in the sale. *R.S., c.45, s.10.*

### If an infant is interested

11 No sale, if an infant is interested, shall be valid without the written consent or approval of the public administrator or, in the absence of that consent or approval, without an order of the Supreme Court. *R.S., c.45, s.11.*

### Distribution or division

12 The personal representative may, with the concurrence of the adult persons beneficially interested, and the approval of the

succession entre les ayants droit bénéficiaires, qu'il y ait des dettes ou non; il n'est pas nécessaire que les ayants droit bénéficiaires donnent leur approbation à la vente, sauf lorsqu'elle est faite en vue du partage uniquement. *L.R., ch. 45, art. 9*

### Vente en vue du partage uniquement

10(1) Sauf disposition contraire des autres dispositions de la présente loi, aucune vente de biens réels en vue du partage uniquement n'est valide à l'égard d'une personne ayant un intérêt bénéficiaire, si elle n'a pas approuvé la vente.

(2) Lorsque, dans le cas d'une vente visée au paragraphe (1), un incapable mental a un intérêt bénéficiaire ou des bénéficiaires adultes ne donnent pas leur approbation ou, en vertu d'un testament, il y a des intérêts éventuels ou des intérêts non encore dévolus, ou des personnes pouvant être bénéficiaires ne sont pas encore déterminées, la Cour suprême, sur preuve qu'elle estime convaincante que la vente est dans l'intérêt et à l'avantage de la succession du défunt et des personnes y ayant un intérêt bénéficiaire, peut approuver cette vente. Toute vente ainsi approuvée est valable quant aux intérêts éventuels et aux intérêts non encore dévolus et lie l'incapable mental, les personnes qui n'ont pas donné leur approbation et les bénéficiaires non encore déterminés.

(3) L'adulte qui accepte une partie du prix de vente en connaissance de sa provenance est considéré comme ayant donné son approbation à la vente. *L.R., ch. 45, art. 10*

### Approbation du curateur

11 Aucune vente dans laquelle un mineur a un intérêt n'est valide sans le consentement ou l'approbation par écrit du curateur public ou, à défaut d'un tel consentement ou d'une telle approbation, sans une ordonnance de la Cour suprême. *L.R., ch. 45, art. 11*

### Partage et division

12 Le représentant personnel peut, avec l'approbation des adultes ayant un intérêt bénéficiaire et du curateur public agissant pour

public administrator on behalf of infants or mentally disordered persons if any infants or insane persons are interested, divide or partition and convey the real property of the deceased person, or any part thereof, to or among the persons beneficially interested. *R.S., c.45, s.12.*

### Other powers of personal representatives

13(1) The personal representative may, subject to the provisions of any will affecting the property,

- (a) lease the real property or any part thereof for any term not exceeding one year;
- (b) lease the real property or any part thereof, with the approval of the Supreme Court, for a longer term; and
- (c) raise money by way of mortgage of the real property or any part thereof for the payment of debts, or for payment of taxes on the real property to be mortgaged and, with the approval of the Supreme Court, for payment of other taxes, the erection, repair, improvement or completion of buildings, or the improvement of lands, or for any other purpose beneficial to the estate.

(2) If infants or mentally disordered persons are interested, the approvals or order required by sections 11 and 12 in case of a sale is required in the case of a mortgage, under paragraph (1)(c), for payment of debts or payment of taxes on the real property to be mortgaged. *R.S., c.45, s.13.*

### Real property sold or distributed

14(1) A person who purchases real property in good faith and for value from the personal representative, or from a person beneficially entitled thereto to whom it has been conveyed by the personal representative, holds it freed and discharged from any debts or liabilities of the deceased owner except those specifically charged thereon otherwise than by the deceased owner's will and, if the purchase is from the

les mineurs ou les incapables mentaux, le cas échéant, diviser ou partager les biens réels du défunt ou une partie de ceux-ci entre les personnes y ayant un intérêt bénéficiaire et les leur transférer. *L.R., ch. 45, art. 12*

### Autres pouvoirs du représentant personnel

13(1) Le représentant personnel peut, sous réserve des dispositions d'un testament visant les biens :

- a) donner à bail la totalité ou une partie des biens réels pour une durée maximale d'un an;
- b) avec l'autorisation de la Cour suprême, donner à bail la totalité ou une partie des biens réels pour une durée plus longue;
- c) réunir des fonds en hypothéquant la totalité ou une partie des biens réels en vue d'acquitter les dettes et de payer les taxes grevant les biens réels à hypothéquer et, avec l'autorisation de la Cour suprême, en vue du paiement d'autres taxes, de la construction, de la réparation, de l'amélioration ou de l'achèvement des bâtiments, de la mise en valeur des terrains ou pour toute autre fin à l'avantage de la succession.

(2) Lorsque les intérêts de mineurs ou d'incapables mentaux entrent en jeu, les approbations ou l'ordonnance exigées par les articles 11 et 12 lorsqu'il s'agit de vendre les biens réels sont aussi requises pour les hypothéquer conformément à l'alinéa (1)c) en vue d'acquitter les dettes ou de payer les taxes dont ils sont grevés. *L.R., ch. 45, art. 13*

### Biens vendus ou distribués

14(1) Quiconque achète, de bonne foi et moyennant contrepartie, des biens réels soit au représentant personnel, soit à un ayant droit bénéficiaire auquel le représentant personnel les a transférés les détient libres et quittes de toutes les dettes ou obligations du propriétaire défunt, à l'exception de celles qui les grevent expressément autrement que par son testament, et lorsque les biens ont été achetés au

personal representative, freed and discharged from all claims of the persons beneficially interested.

(2) Real property which has been conveyed by the personal representative to a person beneficially entitled thereto continues to be liable for the debts of the deceased owner so long as it remains vested in that person, or in any person claiming under them not being a purchaser in good faith and for value, as it would have been if it had remained vested in the personal representative, and in the event of a sale or mortgage thereof in good faith and for value by a person beneficially entitled, that person shall be personally liable for those debts to the extent to which the real property was liable when vested in the personal representative but not beyond the value thereof. *R.S., c.45, s.14.*

#### Concurrence of personal representatives

15(1) Subject to subsection (2), if there are two or more personal representatives, a conveyance, mortgage, lease or other disposition of real property devolving under this Act shall not be made without the concurrence therein of all the representatives or an order of the Supreme Court.

(2) If probate is granted to one or some of two or more persons named as executors, whether or not power is reserved to the other or others to prove, any conveyance, mortgage, lease or other disposition of the real property may be made by the proving executor or executors for the time being, without an order of the Supreme Court, and shall be as effectual as if all the persons named as executors had concurred therein. *R.S., c.45, s.15.*

représentant personnel, de toutes les prétentions de personnes y ayant un intérêt bénéficiaire.

(2) Les biens réels, transférés par le représentant personnel à un ayant droit bénéficiaire, continuent de répondre du paiement des dettes du propriétaire défunt tant qu'ils restent dévolus à cette personne ou à tous ses ayants droit et qui ne sont pas acheteurs de bonne foi et moyennant contrepartie, comme cela aurait été le cas s'ils étaient restés dévolus au représentant personnel. Si ces biens réels sont vendus ou hypothéqués de bonne foi et moyennant contrepartie par l'ayant droit qui en est bénéficiaire, celui-ci est tenu personnellement responsable des dettes du propriétaire défunt uniquement dans la mesure où ces biens réels en répondaient lorsqu'ils étaient dévolus au représentant personnel, mais non au-delà de leur valeur. *L.R., ch. 45, art. 14*

#### Approbation des représentants personnels

15(1) Sous réserve du paragraphe (2), en cas de pluralité de représentants personnels, un transfert, une hypothèque, un bail ou autre aliénation des biens réels dévolus en vertu de la présente loi ne peut avoir lieu sans l'approbation de tous les représentants personnels ou sans ordonnance de la Cour suprême.

(2) Lorsque l'homologation est accordée à l'une ou plusieurs des personnes désignées comme exécuteurs testamentaires, que le pouvoir soit ou non réservé à l'autre ou aux autres d'obtenir l'homologation, l'exécuteur testamentaire ou les exécuteurs testamentaires procédant à l'homologation peuvent faire un transfert, consentir une hypothèque, donner à bail ou procéder à toute aliénation des biens réels sans ordonnance de la Cour suprême. Une telle aliénation a le même effet que si toutes les personnes désignées comme exécuteurs testamentaires y avaient donné leur approbation. *L.R., ch. 45, art. 15*

**Rights hereby conferred to be additional**

16 The rights and immunities conferred by this Act on personal representatives are in addition to, and not in derogation of, the powers conferred by any other Act or by the will. *R.S., c.45, s.16.*

**Duties on real property**

17 Nothing in this Act shall alter any duty payable in respect of real property or impose any new duty thereon. *R.S., c.45, s.17.*

**Pouvoirs additionnels**

16 Les droits et immunités que la présente loi confère aux représentants personnels s'ajoutent et ne dérogent pas aux pouvoirs que leur confèrent toute autre loi ou le testament. *L.R., ch. 45, art. 16*

**Droits sur les biens réels**

17 La présente loi n'a pas pour effet de modifier les droits payables à l'égard des biens réels ni d'en imposer de nouveaux. *L.R., ch. 45, art. 17*

QUEEN'S PRINTER FOR THE YUKON — L'IMPRIMEUR DE LA REINE POUR LE YUKON